

Administrationselskabet Gram A/S

Svendsgade 62, 3. th.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 18669838

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

Dirigent

Navn: Peter Schmitz

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Administrationsselskabet Gram A/S
Svendsgade 62, 3. th.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 18669838
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Peter Schmitz, formand
Alfred Gram
Søren Thisgaard

Direktion

Alfred Gram, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Administrationsselskabet Gram A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 31.05.2017

Direktion

Alfred Gram
direktør

Bestyrelse

Peter Schmitz
formand

Alfred Gram

Søren Thisgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Administrationsselskabet Gram A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Administrationsselskabet Gram A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 31.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jesper Smedegaard Larsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsadministration, køb og salg af erhvervs- og boligudlejnings-ejendomme, udbud og salg af investeringsprojekter samt besiddelse af kapitalinteresser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et overskud på 8.581 t.kr. mod et overskud på 9.032 t.kr. i 2015.

Årets resultat efter skat udviser et overskud på 8.240 t.kr. mod et overskud på 6.538 t.kr. i 2015, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Investeringsforhold

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og årets værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen.

Investeringsejendommene er samlet målt til 171.200 t.kr. pr. 31.12.2016. Årets værdiregulering udgør 580 t.kr. og årets tilgange vedrørende køb og forbedring af ejendomme udgør 28.587 t.kr.

De anvendte afkastsatser udgør primært mellem 5,6% og 7,0%.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		9.549.134	8.413.319
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		579.809	1.402.924
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	253.626
Personaleomkostninger	2	(3.040.906)	(2.968.791)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(37.692)</u>	<u>(38.274)</u>
Driftsresultat		7.050.345	7.062.804
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.865.778	2.195.204
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(256.000)	286.000
Andre finansielle indtægter	4	1.277.159	1.341.008
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(2.355.856)</u>	<u>(1.853.232)</u>
Resultat før skat		8.581.426	9.031.784
Skat af årets resultat	6	<u>(341.273)</u>	<u>(2.493.320)</u>
Årets resultat		8.240.153	6.538.464
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.500.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.065.778	1.095.204
Overført resultat		<u>4.174.375</u>	<u>3.943.260</u>
		8.240.153	6.538.464

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		171.200.000	142.033.591
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		218.521	147.173
Materielle anlægsaktiver	7	171.418.521	142.180.764
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		25.988.193	23.922.415
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.634.785	1.890.785
Finansielle anlægsaktiver	8	27.622.978	25.813.200
Anlægsaktiver		199.041.499	167.993.964
Andre tilgodehavender		197.555	199.358
Periodeafgrænsningsposter		112.041	48.338
Tilgodehavender		309.596	247.696
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.853.935	8.462.679
Værdipapirer og kapitalandele		7.853.935	8.462.679
Likvide beholdninger		569.994	7.278
Omsætningsaktiver		8.733.525	8.717.653
Aktiver		207.775.024	176.711.617

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital	9	500.000	8.700.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		18.772.011	16.706.233
Overført overskud eller underskud		67.050.833	54.676.458
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.500.000
Egenkapital		88.322.844	81.582.691
Udskudt skat		9.915.000	10.205.000
Hensatte forpligtelser		9.915.000	10.205.000
Gæld til realkreditinstitutter		88.324.602	68.283.125
Deposita		3.483.395	3.064.877
Langfristede gældsforpligtelser	10	91.807.997	71.348.002
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	2.519.240	1.388.319
Bankgæld		6.781.218	7.745.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.384.519	335.667
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.102.357	2.115.397
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		240.000	400.000
Skyldig selskabsskat		100.643	346.839
Anden gæld		1.336.135	1.019.068
Periodeafgrænsningsposter		265.071	225.334
Kortfristede gældsforpligtelser		17.729.183	13.575.924
Gældsforpligtelser		109.537.180	84.923.926
Passiver		207.775.024	176.711.617
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	8.700.000	16.706.233	54.676.458	1.500.000
Kapitalnedsættelse	(8.200.000)	0	8.200.000	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.500.000)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.065.778</u>	<u>4.174.375</u>	<u>2.000.000</u>
Egenkapital ultimo	<u>500.000</u>	<u>18.772.011</u>	<u>67.050.833</u>	<u>2.000.000</u>
				<u>I alt kr.</u>
Egenkapital primo				81.582.691
Kapitalnedsættelse				0
Udbetalt ordinært udbytte				(1.500.000)
Årets resultat				<u>8.240.153</u>
Egenkapital ultimo				<u>88.322.844</u>

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til 171.200 t.kr. De anvendte afkastsatser ved måling udgør primært mellem 5,6-7,0%. En ændring af afkastsatsen med 0,5% vil ændre værdien med 13.400 t.kr. Værdiansættelsen er foretaget ud fra de nuværende pengestrømme og de af ledelsen fastsatte afkastsatser. Såfremt de fremtidige pengestrømme eller afkastsatsen ændres kan det medføre behov for regulering.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.828.702	2.758.154
Andre omkostninger til social sikring	212.204	210.637
	3.040.906	2.968.791

Antal ansatte i 2016 udgjorde 7 personer.

	2016	2015
	kr.	kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	37.692	38.274
	37.692	38.274

	2016	2015
	kr.	kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	126.865	357.957
Dagsværdireguleringer	0	792.113
Øvrige finansielle indtægter	1.150.294	190.938
	1.277.159	1.341.008

	2016	2015
	kr.	kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	155.045	88.044
Renteomkostninger i øvrigt	2.092.913	1.585.856
Dagsværdireguleringer	78.537	0
Øvrige finansielle omkostninger	29.361	179.332
	2.355.856	1.853.232

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	621.519	890.925
Ændring af udskudt skat	690.000	1.590.000
Regulering vedrørende tidligere år	(970.246)	12.395
	341.273	2.493.320
	Investe-	Andre anlæg,
	rings-	drifts-
	ejendomme	materiel og
	kr.	inventar
		kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	112.431.807	281.085
Tilgange	28.586.600	109.040
Kostpris ultimo	141.018.407	390.125
Opskrivninger primo	29.601.784	0
Årets opskrivninger	579.809	0
Opskrivninger ultimo	30.181.593	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(133.912)
Årets afskrivninger	0	(37.692)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(171.604)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	171.200.000	218.521

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabet ejer 6 boligejendomme i Esbjerg med en samlet størrelse på 2.967 m², 2 boligejendomme i Herning og trekantsområdet med en samlet størrelse på 3.638 m², 7 blandede erhvervs- og boligejendomme i Esbjerg med en samlet størrelse på 6.011 m², hvoraf erhverv udgør 1.825 m² samt 2 blandede erhvervs og boligejendomme i trekantsområdet med en samlet størrelse på 1.816 m², hvoraf erhverv udgør 1.473 m². Den ene af de 2 ejendomme er nedrevet.

Alle ejendommene er fuldt udlejede, bortset fra en i 2016 ny erhvervet blandet erhvervs- og boligejendom beliggende i Esbjerg, som er under ombygning.

Noter

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres således, idet tallene for 2015 er i parentes:

6 boligejendomme i Esbjerg	1.465 t.kr. (1.668 t.kr.)
2 boligejendomme i Herning og trekantsområdet	1.902 t.kr. (1.863 t.kr.)
6 blandede erhvervs og boligejendomme i Esbjerg	4.802 t.kr. (3.268 t.kr.)
2 blandede erhvervs og boligejendomme i trekantsområdet	1.692 t.kr. (1.637 t.kr.)

De vægtede afkastsatser for selskabets investeringsejendomme udgør følgende pr. 31.12.2016:

6 boligejendomme i Esbjerg	6,14%
2 boligejendomme i Herning og trekantsområdet	6,60%
7 blandede erhvervs og boligejendomme i Esbjerg	5,89%
2 blandede erhvervs og boligejendomme i trekantsområdet	6,75%

En ændring af afkastsatsen med 0,5%-point vil værdien med ca. 13.400 t.kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
8. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	7.216.182	961.916
Kostpris ultimo	7.216.182	961.916
Opskrivninger primo	16.706.233	928.869
Andel af årets resultat	2.865.778	0
Udbytte	(800.000)	0
Årets opskrivninger	0	(256.000)
Opskrivninger ultimo	18.772.011	672.869
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.988.193	1.634.785

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Investeringselskabet af 15. marts 2000 ApS	Esbjerg	ApS	100,0
Ejendomsaktieselskabet af 16.04.2009	Esbjerg	A/S	100,0
Projektformidling Vest ApS	Esbjerg	ApS	100,0

Andre værdipapirer og kapitalandele:

Byggeringen I Esbjerg A/S, Esbjerg, 15%

K/S Dan Ejendoms-Invest I, Esbjerg, 0,5%

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
9. Virksomhedskapital			
Aktier	500	1000	500.000
	500		500.000

	<u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u> <u>kr.</u>
10. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.519.240	1.388.319	88.324.602	72.755.860
Deposita	0	0	3.483.395	0
	2.519.240	1.388.319	91.807.997	72.755.860

11. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 90.844 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør 171.200 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 6.781 t.kr., er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. og skadesløsbrev nom. 12.500 t.kr. i ejendommen Helligkorsgade 14, Kolding, samt indestående på bankkonti og børsnoterede værdier i depot.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom Helligkorsgade 14, Kolding, udgør pr. 31.12.2016 24.200 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af indestående på bankkonti stillet som sikkerhed for bankgæld udgør 570 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af børsnoterede aktier og obligationer stillet som sikkerhed for bankgæld udgør 7.854 t.kr. pr. 31.12.2016.

Der er tinglyst ejerpantebreve nom. 4.100 t.kr. og skadesløsbreve nom. 3.000 t.kr., der pr. 31.12.2016 henstår som ubenyttede.

Selskabet har stillet limiteret selvskyldnerkaution til 500 t.kr. for K/S Dan Ejendoms-Invest I for alt mellemværende med kreditinstitutter.

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for Ejendomsaktieselskabet af 16.01.2009 for alt mellemværende med kreditinstitutter. Den faktiske gæld i dette selskab udgør 3.150 t.kr. 31.12.2016 og den nuværende trækingsret udgør 4.000 t.kr.

Selskabet har stillet kaution for 3. mand på op til 15 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Dagsværdien af gæld til realkreditinstitutter pr. 01.01.2016 er anvendt som amortiseret kostpris 01.01.2016.

Årsregnskabet er bortset herfra aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser målt til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Projektejendomme omfattende ejendomme under udvikling og ejendomme under opførelse måles til kostpris. Projektejendomme, hvor der er sket en konkret udvikling, eksempelvis i form af øget byggeret, ændret anvendelse og lignende, måles til en forsigtig opgjort markedsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.